DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES POUR OTTAWA

LE RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL DU MAIRE SUR LE LOGEMENT

SEPTEMBRE 1985

Madame Marion Dewar
Maire d'Ottawa
Hôtel de ville
Ottawa (Ontario)
K1N 5A1

Madame le Maire,

Nous, les membres du Groupe de travail du Maire sur le logement, avons le plaisir de vous présenter, ainsi qu'à vos collègues, un rapport traitant des moyens accroître l'accessibilité aux logements à prix abordable dans la ville d'Ottawa.

Nous sommes reconnaissants à ceux qui ont contribué au rapport durant leurs entretiens avec nous, par des mémoires et par la production de rapports, de statistiques et d'idées. Nous tenons aussi à remercier David Crenna, Secrétaire du Groupe de travail, pour son excellent travail et de son appui pour les efforts que nous avons déployés.

Nous reconnaissons, dans la présentation du présent rapport, que toutes les recommandations et les interprétations sont notre responsabilité. Nous insistons sur le fait que nous n'y avons pas critiqué les gestes d'un groupe ou organisme en particulier, à dessein ou de manière sous-entendue. Le domaine du logement englobe beaucoup de problèmes et nous louons les travaux de tous ceux qui ne ménagent pas d'efforts au profit de la collectivité.

Nous vous remercions, ainsi que les membres du Conseil, de nous avoir demandé d'attaquer ces problèmes et de l'appui généreux que vous nous avez accordé.

Nous présentons respectueusement notre rapport en ce 4e jour de septembre 1985.

William Teron, président

Alan Cohen

Caroline Andrew

Paul Goyette

Robert Baldwin

John Graham, fils

DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES POUR OTTAWA

SOMMAIRE

Le 28 janvier 1985, le Maire et le Conseil municipal d'Ottawa ont établi un Groupe de travail sur le logement. Ses principaux objectifs étaient les suivants:

- Assurer un stock de logements à prix abordable
- Tirer le maximum d'avantages des fonds affectés au logement
- Recommander un plan d'action

Le Groupe de travail a étudié plusieurs questions liées au logement, mais il va sans dire que le plus grave problème qui sévisse à Ottawa, voire au pays, est le prix élevé des habitations. Cette situation pose des problèmes aux ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. À l'heure actuelle, 14 870 propriétaires et 28 155 locataires dans la région d'Ottawa-Carleton, ce qui représente environ 22 % des ménages, en payent davantage. C'est pourquoi bien des gens sont forcés de demander l'aide du secteur public.

Ottawa a une longue liste d'attente pour des logements locatifs subventionnés. Pour satisfaire aux besoins des personnes aux prises avec les plus graves problèmes de logement, il faudrait 1600 unités de logement, alors que les fonds ne peuvent aider que 150 ménages par an.

À cause de la hausse rapide des coûts associés aux subventions, les gouvernements sont dans une situation critique. Étant donné que les subventions actuellement accordées sont très élevées par unité, le secteur public ne peut venir en aide à tous ceux qui en ont besoin. Le programme fédéral de logement sans but lucratif subventionne actuellement les frais d'intérêt hypothécaires pour les porter à un taux réel de 2 %. Pour une unité de logement de 50 000 $, cela représente une subvention de 4750 $ par unité par an, ou environ 400 $ par unité par mois. Ce niveau élevé de subvention pour la production de chaque année est cumulatif. Le montant total des subventions fédérales versées au logement est passé de 300 millions de dollars à un milliard de dollars au cours des cinq dernières années. Cette croissance ne peut être soutenue; il ne faut donc pas espérer apporter une solution aux problèmes actuels avec les solutions actuelles.

Le Groupe de travail insiste sur l'importance de formuler des politiques, des mesures et des méthodes de financement qui pourront résoudre les problèmes de logement d'Ottawa au moyen des ressources dont nous disposons et dans un délai raisonnable.

Le Groupe de travail a montré qu'il est possible d'appliquer un programme de logement public sans subvention pour les nombreux ménages nécessiteux, en réservant des fonds aux fins de subventions pour les ménages dans des situations extrêmes et pour les clients qui ont des besoins spéciaux.

La principale recommandation du Groupe de travail a trait au fait qu'il est pratiquement interdit aux termes des programmes de logement fédéraux et provinciaux d'acheter des unités d'habitation locatives existantes aux fins du logement public.

Le coût de base d'un logement locatif neuf est d'environ 60 000 $ à Ottawa, alors qu'on peut acheter des logements locatifs existants pour 30 000 $. Cela revient à dire que les programmes de logement actuels visent à résoudre un problème de 30 000 $ avec une solution de 60 000 $.

Le loyer annuel non subventionné d'une unité de logement neuve exige un revenu supérieur à 30 000 $, mais le coût annuel d'une unité locative existante, sans subvention, en exige un de moins de 20 000 $.

Le rapport du Groupe de travail montre qu'un programme de logement basé sur l'achat d'unités locatives existantes permettrait à la Ville d'Ottawa de solutionner les problèmes de logement d'un grand nombre de personnes qui ont besoin d'aide et ce, sans subvention des paliers supérieurs de gouvernement.

Si ces gouvernements adoptaient le programme de logement qui est proposé pour le pays dans son ensemble, le niveau actuel de financement pourrait aider beaucoup plus de ménages. Par l'applications de solutions à l'échelle locale, de solutions plus efficaces en matière de logement aux niveaux fédéral et provincial, le niveau de financement actuel pourrait résoudre un grand nombre de problèmes de logement au Canada.

Pour aider un plus grand éventail de ménages en difficulté et pour ajouter au principe d'achat d'unités locatives existantes, le Groupe de travail recommande que l'accent soit mis sur la construction d'habitations à prix plus abordable pour les premiers acheteurs et la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs à loyer raisonnable. Ces programmes permettraient de libérer le stock actuel de logements locatifs pour les personnes nécessiteuses et de créer des emplois.

Le Groupe de travail recommande aussi d'autres mesures: Des obligations hypothécaires cautionnées par le gouvernement dans le but d'attirer plus de placements dans le domaine du logement. Les fonds tirés de ces obligations pourraient être mis à la disposition de groupes sans but lucratif à un taux d'intérêt avantageux mais non subventionné. Ces mesures permettront aux gouvernements de venir en aide aux ménages à faible revenu sans avoir à donner de subventions.

Tous les programmes de logement fédéraux et provinciaux comportant des subventions destinés exclusivement à ceux qui sont dans le plus grand besoin. Pour réaliser les objectifs d'hétérogénéité communautaire, le Groupe de travail recommande aussi que soient financés uniquement les petits ensembles domiciliaires bien intégrés dans un quartier.

Il est recommandé également que toutes les unités de logement publiques soient louées au plein prix du marché ou en fonction du revenu. À l'heure actuelle, 2000 des 3059 personnes qui habitent les logements d'Habitation urbaine de payent un loyer établi en fonction de leur revenu.

Qu'un seul Service soit chargé du logement au sein de la Ville d'Ottawa, pour coordonner toutes les politiques du logement, accélérer la production de logements et réduire les formalités au minimum.

Qu'une seule société de logement sans but lucratif soit mise sur pied pour toute la région, comportant un conseil d'administration avec des représentants des secteurs public et privé, qui s'occuperait de la gestion courante des unités publiques de la région d'Ottawa-Carleton.

Le Groupe de travail présente 23 recommandations qui ont pour but d'améliorer la situation du logement à Ottawa-Carleton.

PLUS DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES POUR OTTAWA

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL DU MAIRE SUR LE LOGEMENT

INTRODUCTION

Le 28 janvier 1985, le maire Marion Dewar et le Conseil municipal d'Ottawa ont établi le Groupe de travail sur le logement. Son mandat consistait à:

Cerner et élaborer des moyens pour le secteur privé et les particuliers de travailler de concert avec la municipalité afin d'assurer un stock adéquat de logements à prix abordable.

Cerner les mécanismes financiers et organisationnels grâce auxquels la municipalité pourra tirer le maximum d'avantages des fonds affectés au logement.

Recommander un plan d'action en collaboration avec le secteur privé, le troisième secteur et d'autres gouvernements.

Le Groupe de travail est constitué de membres non rémunérés travaillant à temps partiel. Les membres on été choisis selon leur connaissances spécialisées dans les domaines du logement, des finances et de la planification sociale. Plusieurs membres ont beaucoup d'expérience tant dans le secteur privé que le secteur public. L'établissement de ce groupe de travail n'avait pas pour but de réaliser de nouvelles recherches ou une étude statistique détaillée, mais de recommander un plan d'action en tirant profit des connaissances et de l'expérience des membres, et de données et recherches déjà disponibles.

Les membres du Groupe de travail sont:

William Teron, président, constructeur d'habitations pendant 25 ans sur le marché privé et, pendant 6 ans, Président-directeur général de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que Secrétaire (sous-ministre) au ministère d'État des Affaires urbaines du Gouvernement du Canada.

Caroline Andrew, politologue en sciences sociales à l'université d'Ottawa et membre de plusieurs organisations communautaires s'occupant de logement.

Robert Baldwin, membre du Département de la recherche et des services législatifs du Congrès du travail du Canada (CTC);

Alan Cohen, avocat en exercice et ancien Chef adjoint du Contentieux de la Ville d'Ottawa.

DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES POUR OTTAWA

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL DU MAIRE SUR LE LOGEMENT

INTRODUCTION

Le 28 janvier 1985, le maire Marion Dewar et le Conseil municipal d'Ottawa ont établi le Groupe de travail sur le logement. Son mandat consistait à:

Cerner et élaborer des moyens pour le secteur privé et les particuliers de travailler de concert avec la municipalité afin d'assurer un stock adéquat de logements à prix abordable.

Cerner les mécanismes financiers et organisationnels grâce auxquels la municipalité pourra tirer le maximum d'avantages des fonds affectés au logement.

Recommander un plan d'action en collaboration avec le secteur privé, le troisième secteur et d'autres gouvernements.

Le Groupe de travail est constitué de membres non rémunérés travaillant à temps partiel. Les membres on été choisis selon leur connaissances spécialisées dans les domaines du logement, des finances et de la planification sociale. Plusieurs membres ont beaucoup d'expérience tant dans le secteur privé que le secteur public. L'établissement de ce groupe de travail n'avait pas pour but de réaliser de nouvelles recherches ou une étude statistique détaillée, mais de recommander un plan d'action en tirant profit des connaissances et de l'expérience des membres, et de données et recherches déjà disponibles.

Les membres du Groupe de travail sont:

William Teron, président, constructeur d'habitations pendant 25 ans sur le marché privé et, pendant 6 ans, Président-directeur général de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que Secrétaire (sous-ministre) au ministère d'État des Affaires urbaines du Gouvernement du Canada.

Caroline Andrew, politologue en sciences sociales à l'université d'Ottawa et membre de plusieurs organisations communautaires s'occupant de logement.

Robert Baldwin, membre du Département de la recherche et des services législatifs du Congrès du travail du Canada (CTC);

Alan Cohen, avocat en exercice et ancien Chef adjoint du Contentieux de la Ville d'Ottawa.

Paul Goyette, cadre pendant 12 ans dans le secteur de la construction et ancien directeur général de la Société de logement de l'Ontario.

John Graham, fils, Président de John Graham & Company Limited

Pour préparer le présent rapport, le Groupe de travail a cherché à tirer autant d'informations que possible d'études réalisées par Peter Barnard et associés, le personnel du Service régional de l'urbanisme, le personnel du Service de l'urbanisme de la Ville d'Ottawa, le ministère provincial du Logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistique Canada et des membres de la collectivité.

Le Groupe de travail a eu des consultations approfondies avec le Maire, des échevins, des promoteurs et propriétaires de logement locatifs, des représentants de la Municipalité régionale et des dirigeants communautaires oeuvrant dans le domaine du logement. Il a également collaboré avec le personnel chargé de l'urbanisme et du logement à la Ville d'Ottawa.

Nous sommes convaincus qui l'information et les études dont nous disposions étaient suffisantes pour mener notre tâche à bonne fin. Nous sommes conscients du fait que les données obtenues de recherches ne sont jamais complètes et à jour, mais nous avons conclu que de légères fluctuations annuelles ne modifieraient pas de manière appréciable nos conclusions et recommandations.

Les membres du Groupe de travail n'ont pas pris de décisions unanimes sur la plupart des questions, car elles étaient complexes et il arrivait fréquemment que plusieurs solutions soient possibles. Le Groupe a débattu chaque question, certaines avec beaucoup de vigueur, pour arriver à une décision et des recommandations qui représentaient le meilleur compromis possible.

Le Groupe de travail ne s'est pas attardé à toutes les questions qui se présentaient. Nombre d'entre elles font déjà l'objet de mesures qu'ont prises les responsables du logement de la Ville d'Ottawa et le Conseil municipal d'Ottawa; ils possèdent les renseignements et l'appréciation nécessaire des problèmes. Plutôt, le Groupe s'est attaché à des domaines où des résultats positifs seraient favorisés par sa compétence et son attention.

Au cours de l'étude des préoccupations en matière de logement dans la ville d'Ottawa, il a été constaté que toutes les subventions de logement sont accordées par deux paliers supérieurs de gouvernement. C'est pourquoi il faut nécessairement adresser les recommandations du Groupe de travail aux gouvernements fédéral et provincial.

LES PROBLÈMES FONDAMENTAUX

Le prix élevé des logements est le problème le plus sérieux. Selon le Groupe de travail, un loyer à prix abordable exige moins de 30 % du revenu familial. Dans la région d'Ottawa-Carleton, 14 870

propriétaires et 28 155 locataires, ce qui représente environ 22 % des ménages, consacrent plus de 30 % de leur revenu annuel au logement. C'est pourquoi de nombreuses personnes demandent de l'aide du secteur public ou de la collectivité.

À cause de la hausse rapide des coûts liés aux subventions, le financement gouvernemental est le deuxième problème le plus sérieux. Étant donné que le niveau de subvention par unité de logement est très élevé, les gouvernements ne peuvent venir en aide à tous ceux qui en ont besoin. La liste d'attente d'Ottawa, sur laquelle figurent les citoyens aux prises avec les problèmes de logement les plus graves, contient plus de 1600 noms, alors que le financement actuel et les exigences relatives à l'hétérogénéité ne visent que 150 nouveaux ménages par an. Il est clair que les fonds actuellement affectés au logement sont insuffisants et les perspectives de majoration des fonds ne sont pas encourageantes à cause des restrictions budgétaires.

Le Groupe de travail a mis l'accent sur les idées, les principes et les mesures susceptibles d'apporter une solution aux environs de 1600 unités d'habitation, dans un délai raisonnable.

D'autres problèmes se posent également:

- La disponibilité et les normes matérielles du logement ont atteint un niveau critique pour certains groupes de citoyens d'Ottawa et dans certains secteurs de la ville.

- Le cadre institutionnel et de gestion actuel est complexe et pourrait être amélioré.

LES QUATRE SECTEURS D'INTERVENTION

Le Groupe de travail estime que les mesures à prendre pour améliorer la situation du logement d'Ottawa peuvent se répartir en quatre groupes à la fois distincts et complémentaires.

Le premier groupe de mesures consiste à accroître le nombre d'unités d'habitation publiques et privées à prix abordable, ce qui comprend des mesures visant à maintenir les loyers au minimum.

Le deuxième groupe de mesures vise à mieux utiliser le stock considérable de logements d'appartenance publique et privée à prix abordable dont nous disposons déjà. Il s'agit des 13 500 unités d'habitation subventionnées et des quelque 30 000 unités d'habitation du marché privé dont le loyer est inférieur à 475 $ par mois.

Le troisième groupe de mesures est d'augmenter l'offre de logements destinés aux personnes ayant des besoins spéciaux: familles monoparentales, célibataires en chômage, handicapés physiques et mentaux.

Le quatrième groupe de mesures consiste à améliorer les rouages institutionnels et de gestion qui ont des répercussions sur le logement.

ACCROÎTRE LE NOMBRE D'UNITÉS D'HABITATION PUBLIQUES ET PRIVÉES À PRIX ABORDABLE

Le premier groupe de mesures consiste en trois options distinctes d'intervention:

- Accroître le nombre d'unités d'habitation publiques par l'intermédiaire d'un programme de logement non subventionné sans but lucratif;
- Favoriser la construction d'habitations achetées à prix raisonnable et prendre toutes les initiatives nécessaires à faire baisser le prix des maisons;
- Construire des logements locatifs à prix abordable sur le marché privé.

1. ACCROÎTRE LE NOMBRE D'UNITÉS D'HABITATION PUBLIQUES PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UN PROGRAMME DE LOGEMENT NON SUBVENTIONNÉ SANS BUT LUCRATIF

Les programmes actuels de logement des gouvernements fédéral et provincial interdisent pratiquement l'achat d'habitations existantes aux fins du logement social.

Le tableau 1 montre l'envergure des problèmes de logement à Ottawa

Tableau 1: Situation actuelle du logement à Ottawa

NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENTS LOCATIFS ACTUELS À PRIX ABORDABLE	30 000
NOMBRE DE LOGEMENTS PUBLICS À OTTAWA	13 500
MISES EN CHANTIER LOCATIVES PAR AN	900
MISES EN CHANTIERS DE PROPRIÉTÉS PAR AN	1 275
OBJECTIF PROPOSÉ POUR NÉCESSITEUX, PAR AN	500
LISTE D'ATTENTE POUR LOGEMENTS PUBLICS	1 600

Il serait plus facile d'acquérir 500 unités du stock actuel de 30 000 unités que de tenter d'acquérir le même nombre d'unités locatives neuves au cours d'une année. Le stock actuel équivaut à la construction d'unités locatives étalée sur 25 ans.

L'analyse du stock de logements à prix abordable d'Ottawa a fait ressortir un contraste très net entre le coût des habitations construites antérieurement à 1979 et le coût des nouvelles habitations.

Le coût de base d'une nouvelle unité d'habitation de deux chambres à coucher est de 60 000 $, avec un loyer économique non subventionné de 775 $ par mois, ce qui exige un revenu annuel de 31 000 $. La

subvention requise pour aider les locataires qui se situent dans la tranche de revenu de 23 000 $ (revenu moyen des locataires des logements municipaux) serait de 200 $ par mois.

Le coût en capital de base de l'achat d'une unité d'habitation locative existante est de 25 000 $, plus 5000 $ nets pour la réhabilitation, ce qui exigerait un loyer économique non subventionné de 485 $ par mois. La subvention publique nécessaire pour assister les ménages dont le revenu est de 23 000 $ serait NULLE.

Cela revient à dire que le programme actuel de logement s'efforce de résoudre un problème de 30 000 $ par une solution de 60 000 $.

Compte tenu des 1600 unités destinées aux personnes sur la liste d'attente, on pourrait acheter 500 unités par an sur une période de trois ans à partir du stock actuel de 30 000 unités, ou encore acheter 500 unités par an à partir des 900 nouveaux logements locatifs. Les coûts seraient les suivants:

COÛT EN CAPITAL DE 1500 NOUVELLES UNITÉS LOCATIVES	à 60 000 $ =	90 000 000 $
COÛT EN CAPITAL DE 1500 UNITÉS LOCATIVES EXISTANTES	à 30 000 $ =	45 000 000 $
SUBVENTION ANNUELLE DE 1500 NOUVELLES UNITÉS LOCATIVES	à 2 400 $ =	3 600 000 $
SUBVENTION ANNUELLE DE 1500 UNITÉS LOCATIVES EXISTANTES	0	0

Il serait prohibitif de résoudre le problème avec de nouvelles unités locatives, tandis qu'il serait possible de le faire avec des unités déjà construites. Le stock actuel de 30 000 unités locatives est en bon état, car il est occupé par des ménages qui ne reçoivent pas d'assistance publique. Le taux de roulement normal est de 3000 unités par an.

Le but principal de la politique actuelle qui consiste à acheter seulement de nouvelles unités est d'apporter une solution à deux problèmes: le logement et l'emploi. Il est important de créer des emplois et l'industrie du logement peut réaliser les deux objectifs.

Un récent programme fédéral de logement visant à stimuler la création d'emplois par une subvention de 3000 $ aux personnes qui achetaient une maison pour la première fois a été en vigueur de 1981 à 1983. Ce programme a connu un tel succès que les fonds ont vite été épuisés, à la grande déception de nombreux acheteurs éventuels. C'était la preuve qu'il existe un moyen efficace et peu coûteux de créer des emplois si un gouvernement est désireux d'encourager les mises en chantier et les emplois. La construction de logements est un programme très rentable et rapide qu'un gouvernement peut mettre en oeuvre pour créer des emplois. Un programme d'accès à la propriété axé sur les habitations à prix modique créerait des emplois, libérerait des logements locatifs existants et augmenterait l'offre de logements à prix abordable. À Ottawa, des logements à prix raisonnable se vendraient entre 55 000 $ et 80 000 $.

Le programme fédéral de logement sans but lucratif subventionne actuellement les frais d'intérêt hypothécaires pour les porter à un taux réel de 2 %. Pour une unité de logement de 50 000 $, cela représente une subvention de 4750 $ par unité par an, ou environ 400 $ par unité par mois. Ce niveau élevé de subvention pour la production de chaque année est cumulatif. Le montant total des subventions fédérales versées au logement est passé de 300 millions de dollars à un milliard de dollars au cours des cinq dernières années. Cette croissance ne peut être soutenue; il ne faut donc pas espérer apporter une solution aux problèmes actuels avec les solutions actuelles.

Nous suggérons un programme moins généreux mais réalisable qui serait financé suffisamment et viendrait en aide à plus de personnes.

Outre des coûts en capital moins élevés, la disponibilité d'hypothèques à des taux d'intérêt attrayants est un grand facteur d'accessibilité. Des hypothèques à taux d'intérêt moins élevés pourraient être offertes et grandement aider à réduire les exigences de revenu au sein d'un programme de logement sans but lucratif non subventionné.

Le secteur public et le secteur privé étudient actuellement la possibilité d'investir dans des titres de placements hypothécaires. Il existe beaucoup de capitaux disponibles de "petits investisseurs" et de fonds de pension de retraite à des taux intéressants. Un programme pourrait être établi sous la forme d'un portefeuille de valeurs hypothécaires garanties par le gouvernement, qui serait mis à la disposition de petits investisseurs et de fonds de pension avec l'option d'échéances fixes ou de remboursements sur demande. Tout gouvernement peut se prévaloir de sa cote de solvabilité pour réunir des fonds de petits investisseurs et les mettre à la disposition d'emprunteurs admissibles, au taux fixé par le gouvernement, sans but lucratif et sans subvention.

Avec ce genre d'arrangement, l'investisseur est avantagé par une obligation hypothécaire garantie par le gouvernement; la société de logement à but non lucratif et les locataires admissibles sont à leur tour avantagés par un taux d'intérêt d'environ 2% inférieur aux taux hypothécaires du marché. Quant au gouvernement, il en tire l'avantage de pouvoir fournir des logements sociaux à moindres frais.

Les gouvernements fédéral et provincial peuvent offrir des obligations d'investissement hypothécaires "franches d'impôt" aux investisseurs, ce qui aiderait à solutionner les problèmes de logement graves. L'emprunteur bénéficierait d'un taux d'intérêt de l'ordre de 5%, mais il est incontestable que le gouvernement serait perdant du côté de l'impôt. Toutefois, cette perte devrait être considérée à la lumière du coût des autres solutions au problème.

Il serait aussi possible de réduire les paiements hypothécaires mensuels par l'offre d'hypothèques à taux variable indexé on

d'hypothèques indexées reliées. Tous ces types d'hypothèques sont conçus pour répondre aux besoins variés des Canadiens. Des valeurs basées sur des hypothèques visent à égaliser les mouvements de trésorerie de l'emprunteur.

Les chiffres suivants montrent qu'un programme de logement autosuffisant et non subventionné, basé sur l'acquisition de logements locatifs existants et des taux d'intérêt moins élevés, mais non subventionnés, consentis aux sociétés de logement sans but lucratif serait réalisable.

ASPECTS ÉCONOMIQUES DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS

avec une hypothèque sur le marché libre de	11,5%
avec une obligation hypothécaire de	9,5%
avec une obligation hypothécaire franche d'impôt de	6,5%

Tableau 2: Aspects économiques de programmes de logements nouveaux et existants.

	nouvelle unité d'habitation	unité d'habitation existante	nouvelle unité d'habitation existante	unité d'habitation existante
à un taux d'intérêt de	11,5%	11,5%	9,5%	6,5%
Coûts en capital	60 000 $	30 000 $	30 000 $	30 000 $
Frais d'intérêt	7 224	3 612	3 000	2 100
Frais d'exploitation	2 200	2 000	2 000	2 200
Loyer annuel total	9 424	5 812	5 200	4 300
Loyer mensuel	785	485	435	358
Revenu requis	31 413	19 373	17 333	12 900
Subvention mensuelle pour revenu de 23 000 $	235	0	0	0

Pour mettre en oeuvre un programme de logement public non subventionné, on pourrait acheter des unités locatives et les locataires qui payent actuellement le loyer du marché pourraient être intégrés aux locataires admissibles à payer tirées de la location au plein prix du marché permettraient de réduire des layers des autres. Ainsi, ce programme pourrait venir en aide à un plus grand nombre de familles à faible revenu. En outre, un programme fédéral-provincial de suppléments de loyers fortement subventionné permettrait d'intégrer une proportion encore plus grande de familles nécessiteuses et de personnes dans le besoin dans les unités existantes.

Il pourrait être viable d'acheter et de remettre en état des unités locatives existantes pour un coût en capital de 30 000 $. Le secteur public et les contribuables pourraient donc se permettre d'acheter des logements locatifs existants et de les financer à un niveau qui aiderait beaucoup plus de personnes.

Avant que la politique provinciale ne soit modifiée en 1980, les dépenses de la Ville d'Ottawa pour le logement social étaient de 2 261 369 $% en 1978, 2 410 013 $ en 1979 et de 1 716 940 $ en 1980. En 1981, les dépenses sont passées à 583 763 $, ce qui est à peu près le niveau actuel.

La Ville d'Ottawa a une bonne cote de solvabilité; si elle optait de maintenir ses dépenses de logement au niveau de 1978-1979 (sous forme d'investissement de capitaux propres) par l'émission d'obligations hypothécaires municipales, elle pourrait acheter des unités locatives existantes et venir en aide aux ménages dans le besoin sans subvention d'aucun autre palier gouvernemental.

Si les paliers supérieurs de gouvernement adoptait cette proposition pour l'ensemble du pays, le niveau actuel de financement pourrait aider beaucoup plus de ménages. Unie combinaison des fonds affectés au niveau communautaire et une application plus efficace des fonds fédéraux et provinciaux pourrait servir à un programme national en mesure d'apporter une solution aux problèmes de logement de la plupart des agglomérations.

Depuis dix ans, les sociétés de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation ont constitué un important "troisième secteur" dans la prestation de logements à prix abordable. Un programme basé sur l'achat et la remise en état d'unités locatives existantes conviendrait très bien au secteur privé du logement sans but lucratif. La baisse des prix et un meilleur accès aux fonds assureraient un milieu plus stable et plus productif.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

ADOPTE LE PRINCIPE D'UTILISER SA COTE DE SOLVABILITÉ ET SES CAPITAUX PROPRES POUR ACHETER DES IMMEUBLES LOCATIFS EXISTANTS AFIN DE SATISFAIRE AUX BESOINS EN LOGEMENT PUBLIC.

DEMANDE AUX GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAL D'AFFECTER LA TOTALITÉ DES SUBVENTIONS AUX PERSONNES LES PLUS NÉCESSITEUSES.

DEMANDE AUX GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAL D'INSTITUER DES PROGRAMMES DE LOGEMENT DISTINCTS DANS LE BUT D'AIDER CEUX QUI ONT BESOIN DE PROGRAMMES DE LOGEMENT PUBLICS ÉTABLES POUR CRÉER DES EMPLOIS.

QUE LES GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAL DONNE LA PRIORITÉ AUX LOGEMENTS EXISTANTS POUR LEURS PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAUX.

QUE DES OBLIGATIONS D'INVESTISSEMENT HYPOTHÉCAIRE CAUTIONNÉES PAR LE GOUVERNEMENT, SANS SUBVENTION, SOIENT MISES À LA DISPOSITION À LEUR JUSTE VALEUR AUX SOCIÉTÉS DE LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF.

2. CONSTRUCTION, DES HABITATIONS QUI POURRONT ÊTRE ACHETÉES À PRIX ABORDABLE

La capacité de produire de nouveaux logements à prix abordable est au coeur de toutes les solutions possibles.

De nombreux ménages sont attirés et continueront d'être attirés par la possibilité d'acheter une maison à prix raisonnable. Le coût d'une unité d'habitation peut être gelé au moment de l'achat pendant que sa valeur augmente avec le temps. La hausse du taux d'inflation avantage le propriétaire, ce que confirmeront la plupart des gens qui ont réalisé des bénéfices à long terme sur des propriétés immobilières. En outre, les loyers comprennent les frais d'entretien, des coûts que la plupart des propriétaires fonciers peuvent économiser en faisant le travail eux-mêmes.

La construction domiciliaire est à la baisse à Ottawa et dans tout le pays. L'industrie a une capacité éprouvée de plus de 250 000 mises en chantier par an au Canada, dont 5000 à Ottawa. Le niveau de production actuel se situe à environ la moitié de ce chiffre, aussi bien à Ottawa qu'au pays dans son ensemble. Chaque mise en chantier représente une année-personne et demie d'emploi.

Nous avons besoin d'offrir des unités d'habitation sur le marché de la vente pour satisfaire à la demande des consommateurs; la construction domiciliaire crée des emplois; si des unités à prix modique sont construites, de nombreux acheteurs éventuels libèreront les unités locatives dont nous avons tant besoin. Il serait possible de favoriser des prix plus bas au moyen de subventions aux personnes qui achètent pour la première fois. Advenant une assistance gouvernementale, des initiatives propres à favoriser des prix moins élevés devraient être choisies et encouragées.

La construction d'unités d'habitation locatives et à acheter à prix abordable est une occasion pour les architectes, les constructeurs et les promoteurs qui voudront relever le défi. Pour ce faire, il faudra de nouvelles idées, une productivité accrue et une rentabilité encore plus grande. Les consommateurs et les gouvernements récompenseront, à juste titre, ceux qui leur offrirons le meilleur rapport qualité-prix.

Toutes sortes d'initiatives, quelle que soit leur importance, encourageront la production d'habitations à prix abordable et auront une incidence sur le coût ultérieur. Les principaux secteurs d'amélioration sont l'efficacité de la construction, les délais de traitement municipaux et le loyer de l'argent.

Les administrations municipales ont une incidence importante et directe sur l'offre et le coût des logements locatifs. L'efficacité de l'ensemble du processus de délivrance des permis de zonage de construction influe sur le coût du logement. Les frais d'intérêt, les coûts de la planification et juridiques entraînés par des formalités fastidieuses, le risque accru et la rentabilité des investissements associés à l'incertitude quant à l'obtention d'une approbation, une concurrence moins forte due à cette même incertitude, l'absence de critères bien définis. Ce sont tous des facteurs qui entraînent des majorations de coûts.

Une suggestion très positive a été faite au Groupe de travail pour qu'un groupe de cadres fasse un examen coordonné de tous les grands ensembles domiciliaires à bas prix. Il a également été recommandé que le Conseil municipal procède à une étude comparative des conséquences globales de son processus d'examen par opposition aux avantages tirés des discussions souvent très détaillées qui ont lieu sur la tribune politique. Il faudrait étudier la possibilité de réduire la participation politique au détail des projets d'aménagement qui ne sortent pas de l'ordinaire.

Un programme gouvernemental de production de logements locatifs devrait inclure un élément qui accélèrerait les projets de qualité. Le temps est synonyme d'argent en affaires, et l'argent économisé par un processus plus efficient est préférable à l'argent économisé par le sacrifice de la qualité dans un bâtiment. Des critères bien définis et une sensibilisation au caractère urgent du problème pourraient contribuer énormément à faire baisser les coûts de construction. Si le facteur coût-avantages était un critère des programmes gouvernementaux, les épargnes pourraient être transmises au consommateur.

Le coût des terrains demande toujours la plus importante mise de fonds. Il existe de nombreuses possibilités d'augmenter l'offre de terrains résidentiels au sein de la ville d'Ottawa. Bien que la Ville ait réalisé des progrès importants quant au mélange des aménagements commerciaux et résidentiels au cours des quelques dernières années, dans des cas individuels, il n'existe pas de politique globale qui favoriserait une utilisation beaucoup plus efficace des terrains dans les secteurs construits de la ville.

Le Groupe de travail propose que la Ville parraine une option résidentielle là où les conditions du marché sont propices, en annonçant qu'elle est disposée à donner une approbation rapide de zonage pour des utilisations résidentielles sur les genres de terrains suivants:

- Terrains vagues sous-utilisés à vocation industrielle, commerciale ou institutionnelle qui, en raison des conditions du marché ou de géographie, ne sont pas susceptibles d'être aménagés à cette fin.

- 'Droits aériens' au-dessus des centres commerciaux et des parcs de stationnement qui y sont rattachés.

- 'Droits aériens' aux endroits appropriés, au-dessus des couloirs de transport en commun (OC Transpo).

- "Droits aériens" au-dessus d'autres types de propriétés sous-utilisées.

La Ville devrait demander à la Province de l'Ontario de modifier la loi qui interdit la construction de copropriétés sur des terrains loués à bail, en vue de faciliter ce genre de projet.

La disponibilité des hypothèques et les frais d'intérêt constituent un aspect important d'accessibilité. L'instrument hypothécaire et son intégrité fondamentale sert d'appui financier à toute la production de logements. Les hypothèques sont en concurrence directe avec toutes les autres formes d'investissement, car il faut constamment les rehausser pour maintenir des taux et des modalités attrayants tant pour l'investisseur que pour l'emprunteur. L'investisseur en hypothèques a besoin d'une garantie, d'une bonne gestion et de liquidité, tandis que l'emprunteur a besoin de disponibilité, de taux raisonnables et de conditions prévisibles, tant à court qu'à long terme.

Les obligations hypothécaires décrites à la page 6 sont actuellement mises à l'essai sur un marché privé d'effets hypothécaires. L'un deux offre une liquidité immédiate, mais il enfreint une règle fondamentale de l'économie. Les dates d'échéance du prêt consenti à l'emprunteur et de l'investisseur ne correspondent pas, c'est-à-dire que l'investisseur peut se désister, mais l'emprunteur peut opter de ne pas le faire. Une assurance-hypothèque ne représente plus une solution à une grave crise de liquidité. Tous les fonds d'assurance-hypothèque peuvent prouver qu'une crise économique nationale peut faire une sérieuse brèche dans le fonds.

L'idée des obligations hypothécaires est bonne, mais des fonds et des taux d'intérêt attrayants sont requis, bien que les formalités d'investissement doivent être travaillées davantage avant que cette option ne soit largement acceptée dans le secteur privé. La solution serait peut-être de donner le choix aux deux parties entre une échéance fixe ou un remboursement sur demande. La création d'un "marché secondaire" pour des valeurs hypothécaires serait une autre façon d'offrir plus de liquidité. Il faudrait à cette fin modifier la Loi fédérale sur l'intérêt.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE

LA VILLE D'OTTAWA ET LES GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAL ENCOURAGENT LE PREMIER ACHAT D'HABITATIONS À PRIX MODIQUE, AVEC UNE SUBVENTION AU BESOIN, DANS LE CADRE DES MESURES À PRENDRE POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE, LIBÉRER DES LOGEMENTS LOCATIFS ET CRÉER DES EMPLOIS.

LA VILLE ENCOURAGE LES INVESTISSEURS DU SECTEUR PRIVÉ À OFFRIR DES OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES PRIVÉES COMME AUTRE SOURCE DE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE.

LA VILLE SIMPLIFIE LE PROCESSUS D'APPROBATION DES DEMANDES DE ZONAGE ET DE CONSTRUCTION AFIN DE RÉDUIRE LES DÉLAIS ET LES COÛTS, ET DE FAVORISER L'APPROBATION RAPIDE D'ENSEMBLES DOMICILIAIRES À PRIX ABORDABLE.

LA VILLE ANNONCE QU'ELLE EST DISPOSÉE À APPROUVER SANS DÉLAI LES UTILISATIONS RÉSIDENTIELLES SUR DES TERRAINS VAGUES À VOCATION INDUSTRIELLE, COMMERCIALE OU INSTITUTIONNELLE.

LA VILLE DEMANDE AU GOUVERNEMENT PROVINCIAL DE MODIFIER LA LOI AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS SUR DES TERRAINS LOUÉS À BAIL.

3. CONSTRUCTION D'HABITATIONS LOCATIVES À PRIX ABORDABLE

Les loyers demandés sur le marché sont élevés à cause de l'augmentation des coûts en capital, des frais d'exploitation, des taux d'intérêt et des profits. La réglementation des loyers a préséance sur le loyer économique ou le loyer du marché libre. La production de logements locatifs en période de réglementation des loyers exige une subvention publique pour compenser l'écart entre le loyer économique et le loyer réglementé.

Durant la période où les unités locatives construites après 1976 étaient exemptées de la réglementation des loyers, un nombre appréciable d'unités locatives ont été construites sur le marché privé d'Ottawa, sans subvention. D'autres unités ont été construites grâce à des prêts gouvernementaux sans intérêt jusqu'à concurrence de 7 500 $ par unité. Ceux qui les ont construites s'attendaient à récupérer leur mise de fonds à une date ultérieure. En vertu de la politique actuelle qui réglemente toutes les unités, cette option disparaîtra. Les unités locatives qui sont construites dans les limites de la politique généralisée ont une valeur fixe en n'offrent aucune possibilité de recouvrement.

Les subventions requises pour stimuler la production de logements locatifs représente le coût politique et économique qu'il faut payer par suite de l'imposition d'une réglementation des loyers.

Une subvention peut être accordée de diverses façons: subvention en capital à majoration dégressive, prêt sans intérêt, subvention du taux d'intérêt, supplément de loyer ou avantage fiscal aux investisseurs, ou une combinaison de l'une ou l'autre de ces méthodes.

Quel est le montant requis de subvention pour assurer la viabilité de la production de logements locatifs? Le tableau 3 donne des exemples.

Tableau 3. Subventions requises pour assurer la viabilité d'unités locatives.

Facteurs économiques relatifs au coût de revient d'une unité			
coût en capital	60 000 $	70 000 $	80 000 $
frais d'intérêt (11,5%)	7 224	8 428	9 632
frais d'exploitation y compris impôt foncier	2 200	2 400	2 600
coût annuel total	9 424	10 828	12 232
loyer économique mensuel (estimatif)	785	900	1 020

Tableau 3. (suite)

revenu requis à 30%	31 413	36 093	40 775
est. du loyer mensuel réglementé	585	650	750
revenu requis à 30%	23 400	26 000	30 000
assistance mensuelle requise ou	200	250	270
subvention requise du taux d'intérêt	4%	4%	4%
ou			
prêt sans intérêt requis ou	20 000	24 000	28 000
avantage fiscal équivalent			

Bien que l'objet soit d'accroître la production de logements locatifs publics afin de stimuler la concurrence sur le marché, le coût associé au financement public nécessaire serait astronomique. Voici quelques calculs de base qui illustreront l'ampleur du problème.

La SCHL a estimé qu'il faudra environ 5000 unités pour que la région d'Ottawa-Carleton atteigne un taux d'occupation de 3%. Ce serait le niveau minimum de vacances pour assurer une concurrence raisonnable sur le marché locatif.

Une solution pour Ottawa-Carleton seulement, basée sur des prêts sans intérêt à majoration dégressive serait calculée comme suit:

5000 X 20 000 $ = 100 000 000 $ d'hypothèques sans intérêt, avec une perte en frais d'intérêt pour le gouvernement d'environ 9,5 millions de dollars par an.

Une deuxième possibilité serait de consentir des prêts sans intérêt de 10 000 $ plus un fonds d'obligations hypothécaires de 250 millions de dollars garanti par le gouvernement sans but lucratif. Il faudrait donc consentir 50 millions de dollars en prêts gouvernementaux sans intérêt une perte en frais d'intérêt de 4,75 millions de dollars par an, en plus de la responsabilité connexe pour les cautionnements hypothécaires (250 000 000 $).

Une troisième possibilité: offrir des obligations hypothécaires 'franches d'impôt' de 250 millions de dollars, ce qui représenterait une dépense gouvernementale de 11,5 millions de dollars par an, et aucune dette publique sauf pour la responsabilité connexe de cautionner les hypothèques (250 000 000 $).

Le gouvernement de l'Ontario se prépare à lancer un programme appuyant 10 000 unités locatives. Pour atteindre un niveau concurrentiel sur le marché dans l'ensemble de la province, il faudrait avoir un programme de cette ampleur chaque année pour les trois à cinq prochaines années. Le coût serait essentiellement le même que le programme soit assuré par des promoteurs privés on le troisième secteur.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE:

LA VILLE D'OTTAWA DEMANDE AU GOUVERNEMENT PROVINCIAL DE LANCER UN PROGRAMME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS, QUI COMPORTERAIT 1500 UNITÉS PAR AN À OTTAWA EN 1986.

Un nouveau cadre législatif régissant les relations entre bailleurs et locataires en période de réglementation des loyers.

En période de réglementation des loyers, des problèmes administratifs surgissent qui sont aussi difficiles à surmonter que ceux que posent la production de nouvelles unités locatives. Si cette réglementation est destinée à demeurer pour un certain temps, il serait utile que la Province de l'ontario introduise un cadre législatif révisé pour les relations entre bailleurs et locataires.

Ce cadre pourrait être similaire à celui qui est utilisé pour les relations patronales-syndicales et remplacerait le modèle judiciaire plus hostile. La loi pourrait innover par la reconnaissance d'associations de locataires et de propriétaires comme unités de négociation.

Avec les garanties nécessaires, les ententes conclues entre bailleurs et locataires ne seraient pas visées par la réglementation, tout comme les contrats de mariage privés dûment établis sont exemptés, à certaines fins, des dispositions du droit provincial de la famille.

La Province de l'Ontario pourrait aussi étudier la possibilité de conclure des ententes globales avec les bailleurs afin qu'ils acceptent des bénéficiaires de suppléments de loyer, comme condition de participation à un programme provincial de logements locatifs.

La Province ne devrait pas établir de réseau centralisé de registres de logements locatifs composé de fonctionnaires provinciaux, mais un réseau localisé dans les quartiers, établi aux termes des contrôles de qualité et de l'application des règlements provinciaux.

LE GROUPE DE TRAVAIL SUR LE LOGEMENT RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

DEMANDE AU GOUVERNEMENT PROVINCIAL DE MODIFIER LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE AFIN DE CRÉER UN NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF RÉGISSANT LES RELATIONS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES.

DEMANDE À LA PROVINCE DE L'ONTARIO D'INSTITUER UN RÉSEAU DE REGISTRES LOCALISÉS DANS LES QUARTIERS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS.

MEILLEURE GESTION DE STOCK ACTUEL DE LOGEMENTS

Le deuxième groupe de mesures prôné par le Groupe de travail sur le logement vise à assurer une meilleure gestion du stock actuel de logements publics et privés à prix abordable. Il comporte trois possibilités distinctes:

- o Meilleure gestion du portefeuille actuel de logements publics
- o Optimisation des logements existants
- o Conservation et entretien du stock actuel.

GESTION DU PORTEFEUILLE ACTUEL DE LOGEMENTS PUBLICS

RÉTROSPECTIVE

Il existe, dans la région d'Ottawa-Carleton, 13 527 unités d'habitation publiques. Sur ce nombre, 8618 appartiennent à la Province, 2079 à des sociétés privées sans but lucratif et 3059 à la Société de logement à but non lucratif de la Ville d'Ottawa, connue sous le nom d'"Habitation urbaine". La Municipalité régionale et d'autres municipalités locales ne sont pas propriétaires de logements subventionnés pour des familles, bien que certaines de ces dernières étudient actuellement cette possibilité. Habitation urbaine a acheté 156 unités en 1981, 144 unités en 1982, 481 unités en 1983 et 289 unités en 1984. Le tableau 4 donne les facteurs de location des 3059 unités appartenant à Habitation urbaine.

Tableau 4: Facteurs économiques des 3059 unités d'Habitation urbaine.

	($)
Recettes des loyers	9 659 694
Contribution fédérale	3 313 580
Contribution provinciale	1 287 770
Contribution municipale	88 831
Recettes totales	14 349 875
Moyenne annuelle par unité	4 691
Moyenne mensuelle par unité	390

1. PROBLÈMES DU STOCK DE LOGEMENTS PUBLICS D'HABITATION URBAINE:

- o De nombreuses unités sont occupées par des locataires qui ne payent pas un loyer établi en fonction de leur revenu.
- o Les frais d'exploitation sont trop élevés.
- o Les règlements fédéraux empêchent Habitation urbaine d'accroître son portefeuille d'unités locatives par réinvestissement interne.
- o Les coûts en capital des unités locatives acquises depuis 1979 sont trop élevés.
- o Il n'y a pas suffisamment de fonds en capital pour acheter de nouvelles unités et satisfaire à la demande.

Environ 2000 familles (64% des unités d'Habitation urbaine) habitant des logements publics ne payent pas un loyer axé sur leur revenu. Sur les quelque 3000 unités appartenant à Habitation urbaine, environ 1000 unités font l'objet d'une politique visant un mélange de 65%/35% d'unités louées au prix du marché et d'unités louées à

des assistés sociaux. Les 2000 autres unités d'Habitation urbaine ont été financées à 100% par divers programmes. Approximativement 1350 locataires ne payent pas en fonction de leur revenu et ne satisfont donc pas aux critères établis à cette fin.

Cette situation peut être réglée d'une manière sensible aux questions qui entrent en ligne de compte. Nous reconnaissons que la continuité sociale et la stabilité communautaire sont des aspects qu'il est important et vital d'assurer. Différentes politiques pourraient permettre aux occupants de demeurer dans leur unité à des loyers du marché équitables, mais sans assistance publique. Des politiques et programmes pourraient être mis en oeuvre pour vendre ces unités aux résidents ou au secteur privé. Les recettes qui en seraient tirées pourraient ensuite être utilisées pour venir en aide aux personnes les plus nécessiteuses qui sont admissibles à une assistance publique. Pour ce faire, il faudrait instituer une politique de roulement ou de réinvestissement interne en vertu de règlements approuvés par le gouvernement fédéral.

FRAIS D'EXPLOITATION TROP ÉLEVÉS DES UNITÉS LOCATIVES

Après examen du portefeuille immobilier d'Habitation urbaine, le Groupe de travail a conclu que des économies pourraient être réalisées. Les frais d'exploitation semblent être plus élevés que ceux du secteur privé. Ceux du secteur privé se situent entre 2100 $ et 2300 $. Des économies d'exploitation pourraient fournir des fonds supplémentaires aux fins de nouvelles solutions. Le tableau 5 donne un aperçu des frais d'exploitation d'Habitation urbaine

Tableau 5: Frais d'exploitation (1984) des unités locatives d'Habitation urbaine.

Frais d'intérêt hypothécaire	6 156 444 $
Taxes municipales	2 520 165
Frais d'exploitation	5 673 266
Pertes d'exploitation	161 503
Dépenses totales annuelles par unité	4 700
Frais d'exploitation par unité, y compris taxes	2 731

RESTRICTIONS IMPOSÉES SUR LE RÉINVESTISSEMENT INTERNE

Il faudrait étudier des moyens d'utiliser les capitaux propres (le principe d'utiliser les fonds existants plutôt que des fonds nouveaux) comme solution possible aux problèmes actuels du logement. Sans étudier le potentiel de refinancement d'un gros portefeuille provincial, la Ville d'Ottawa a mis sur pied un portefeuille de logements publics de 3059 unités, dont 1732 ont été construites avant 1979 et 1327 depuis.

La valeur marchande actuelle de ce portefeuille est d'environ 100 millions de dollars; le portefeuille a une dette hypothécaire de 53,8 millions de dollars. Sur cette dette, seulement 12,3 millions de dollars s'appliquent aux 1732 unités construites après 1979 et 41,5 millions de dollars aux 1327 unités construites depuis 1979. Cette estimation ne tient pas compte de la valeur des terrains sous-utilisés.

LES COÛTS EN CAPITAL DES NOUVELLES UNITÉS ACHETÉES DEPUIS 1979 SONT TROP ÉLEVÉS

Les nouvelles unités de logement construites par Habitation urbaine depuis 1979 sont trop coûteuses, de sorte que les loyers et les subventions sont trop élevés. Toute la subvention fédérale directe de 33 millions de dollars à Habitation urbaine est appliquée à ces unités coûteuses. Toutes ces unités sont rattachées au programme fédéral de logement sans but lucratif qui assure un mélange de loyers du marché et de loyers établis en fonction du revenu. Les unités qu'Habitation urbaine loue au prix du marché sont quelque peu difficiles à louer parce que les loyers sont trop chers.

Si la Ville d'Ottawa veut poursuivre la construction d'unités de logement, elle aura besoin des mêmes stimulants que ceux dont le secteur a besoin pour la production d'unités locatives, en plus des subventions requises pour aider ceux qui en on besoin.

Un projet occupe à lui seul un terrain d'une valeur marchande de $12 000 000 $. L'avoir propre de la Ville dépasse 50 millions de dollars; des logements construits avant 1979 d'une valeur de 30 000 000 $ et de nouvelles unités valant 20 000 000 $.

Ville devrait adopter une politique de gestion de l'actif total, en cherchant toutes les possibilités d'utiliser ses éléments d'actif pour répondre à ses exigences.

SUBVENTIONS INADÉQUATES POUR DE NOUVELLES UNITÉS

Les subventions aux nouvelles unités sont très limitées comparativement au nombre de personnes admissibles sur la liste d'attente. Mille six cents unités d'habitation sont requises, alors que des centaines de demandes de financement seulement sont approuvées. Il est invraisemblable que les affectations de fonds aux programmes actuels augmenteront considérablement. Les majorations obtenues petit à petit ne sont pas suffisantes. Il faut trouver de nouvelles solutions et de nouvelles approches qui correspondent à l'ampleur des problèmes qui existent.

La Ville d'Ottawa doit continuer de faire pression auprès des paliers supérieurs de gouvernement pour les sensibiliser à l'envergure des besoins de notre collectivité et s'assurer que la Ville obtienne sa juste part des programmes nationaux et provinciaux.

Compte tenu du manque de fonds, il faudrait modifier les critères relatifs aux revenus mixtes. Les objectifs fixés au début des années soixante-dix pour assurer l'intégration communautaire par l'affectation de 100% des fonds publics à des projets où seulement 25 à 35% des occupants devaient être admissibles à une assistance peuvent maintenant être réalisés autrement. Les projets de l'époque étaient plus grands et nécessitaient un mélange. Aujourd'hui, on peut atteindre le même but en assurant l'intégration de petits ensembles domiciliaires réunis en une collectivité, où toutes les unités sont louées soit en fonction du revenu, soit au plein prix du marché. Si un programme de logement sans but lucratif autosuffisant était adopté, il serait toujours nécessaire de subventionner les prêts destinés au logement pour ceux qui ont de graves difficultés financières ou les ménages qui ont des "besoins spéciaux". Des fonds devraient être réservés à cette fin.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

RATIONALISE LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ AUX LOGEMENTS PUBLICS QU'ELLE POSSÈDE ACTUELLEMENT, EN SE FIXANT COMME BUT D'EXIGER DES LOYERS SOIT AU PLEIN PRIX DU MARCHÉ, SOIT ÉTABLIS EN FONCTION DU REVENU.

ADOPTE DES MÉTHODES PROPRES À RÉDUIRE LES FRAIS D'EXPLOITATION DE SON PORTEFEUILLE ACTUEL DE LOGEMENTS PUBLICS.

DEMANDE L'APPROBATION DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL POUR AUGMENTER SON PORTEFEUILLE DE LOGEMENT PAR LE RÉINVESTISSEMENT INTERNE.

2. OPTIMISATION DU STOCK ACTUEL DE LOGEMENT

Par opposition aux 1600 familles et personnes âgées figurant sur la liste d'attente officielle qui font face à de graves problèmes financiers et d'espace, environ 9000 ménages à Ottawa sont dans une situation tout à fait opposée. Il n'ont aucune hypothèque et seulement une ou deux personnes occupent des habitations de 4 à 10 pièces. On estime que 670 millions de dollars d'actif domiciliaire est sous-utilisé de cette façon.

Nous avons donc à Ottawa plus de gens qui occupent plus d'espace qu'ils ne peuvent espérer utiliser que de gens éprouvant de graves problèmes de logement. Beaucoup de ces ménages "favorisés" sont aussi des vieillards qui ont une grande maison, mais qui disposent de peu d'argent liquide. Il peut être difficile de payer les taxes municipales, le chauffage, l'électricité et l'entretien si le seul revenu est une pension de vieillesse.

La Région a institué le programme "Logements partagés" dans le but d'apparier les personnes qui ont besoin d'un logement et celles qui ont trop d'espace et besoin d'un logement et celles qui ont trop d'espace et besoin d'un revenu complémentaire.

Les quelque 9000 unités sans hypothèque et de nombreuses autres unités avec de faibles hypothèques pourraient tirer profit de ce programme. En comparaison avec le coût d'achat d'une habitation neuve ou existante, le programme "logement partagés" offre de nombreux avantages éventuels, non seulement sur le plan économique, mais aussi sur les plans social et communautaire. Il est vrai qu'il s'agit d'un programme établi récemment et qu'il exigera beaucoup de patience, de persévérance et d'organisation.

La Ville d'Ottawa devrait aider la région d'Ottawa-Carleton à augmenter le nombre de conseillers professionnels. Ces spécialistes pourraient travailler dans un centre d'échange d'informations et de coordination, et aider les paroisses et d'autres groupes de bénévoles à appliquer une approche très personnelle au service de leurs membres, leurs amis et leurs voisins.

Au nombre des programmes actuellement offerts par la Ville d'Ottawa, il y a les 'localaînés' et la conversion de grandes habitations pour créer plus d'unités de logement. Ces principes complètent le programme "logements partagés" et comportent l'avantage additionnel de permettre à des ménages de construire ou d'aménager une unité de logement à l'intérieur d'une maison existante.

La viabilité économique de ce principe est évidente: le terrain est déjà payé, les services municipaux sont en place et une maison existante peut normalement servir de cautionnement hypothécaire au financement du projet. Cela peut paraître compliqué pour certains résidents et c'est ici qu'entre en jeu un service d'orientation qui pourra aider toutes les parties en cause.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

COLLABORE AVEC LA RÉGION POUR ENCOURAGER LES PAROISSES ET D'AUTRES GROUPES DE BÉNÉVOLES À REMPLIR LES FONCTIONS D'AGENT PRINCIPAL POUR UN PLUS GRAND PROGRAMME DE LOGEMENTS PARTAGÉS, AINSI QUE POUR LA CONVERSION DE LOGEMENTS ET UN AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE APPROPRIÉ DANS LES QUARTIERS ÉTABLIS.

3. CONSERVATION ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS EXISTANTS:

La plus grande source de logements à prix abordable est le stock actuel, surtout les unités construites avant 1979. Ce fut une année de changements radicaux pour le prix des habitations à Ottawa.

La remise en état des logements est rentable. Une maison déjà construite coûte beaucoup moins cher qu'une maison neuve. La remise en état est aussi axée sur la main-d'oeuvre et la plupart des travaux peuvent être faits en hiver. Le Programme fédéral de remise en état des logements (PAREL) est un programme d'appui très important et essentiel. Toutes les unités de logement construites avant 1979 devraient être admissibles à une subvention de réhabilitation pour satisfaire aux dispositions des arrêtés municipaux sur l'entretien et l'occupation.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

APPLIQUE STRICTEMENT SES ARRÊTÉS SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION.

EXHORTE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL À FAIRE EN SORTE QUE TOUTES LES UNITÉS LOCATIVES CONSTRUITES AVANT 1979 SOIENT ADMISSIBLES AU PAREL.

Le troisième groupe de mesures que prône le Groupe de travail sur le logement consiste à:

ACCROÎTRE LE STOCK DE LOGEMENTS DESTINÉS AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIAUX, AUX FAMILLES MONOPARENTALES, AUX CÉLIBATAIRES EN CHÔMAGE, AINSI QU'AUX HANDICAPÉS PHYSIQUES ET MENTAUX.

Ce groupe comporte trois possibilités distinctes:

- Affectation prioritaire de subventions aux groupes ayant des besoins spéciaux.
- Moyen plus efficace de faire respecter les normes de base.
- Élaboration d'autres systèmes de soutien spéciaux.

RÉTROSPECTIVE

Les besoins des familles et des personnes âgées sont pris en considération dans la ville d'Ottawa. La Municipalité est au premier plan des services de logement à ces groupes et elle poursuit toujours ce but. Le travail n'est toutefois pas achevé et le Groupe de travail a tenté de faire ressortir les besoins et les mesures qui pourraient être prises pour venir en aide à ceux qui en ont toujours besoin.

Les membres du Groupe de travail on été choqués et gênés de constater les conditions de vie de certains célibataires et familles monoparentales qui vivent dans un quartier du centre-ville d'Ottawa. Ces logements ne sauraient être qualifiés autrement que de "taudis". Certains logis étaient grossièrement en dessous des normes municipales et certaines conditions étaient manifestement illégales. Une seule petite pièce sans fenêtre, trois ou quatre personnes partageant une petite salle de bain, avec un loyer de 250 $ par mois pour une seule chambre à coucher.

Heureusement, il existe peu de conditions de logement aussi terribles et la collectivité peut certainement les éliminer, pour s'assurer que les normes minimums sont respectées et que des logements adéquats sont disponibles. Il s'agirait de moins de 4300 unités sur les 147 000 ménages de la ville d'Ottawa.

1. AFFECTATION PRIORITAIRE DE SUBVENTIONS AUX GROUPES AYANT DES BESOINS SPÉCIAUX

Nombre de Canadiens sont manifestement parmi les plus nécessiteux, mais ne sont pas visés par les programmes actuels ou ne satisfont pas aux critères d'admissibilité, surtout chez les célibataires.

Le Groupe de travail prône la réduction des subventions gouvernementales et l'autosuffisance dans la mesure du possible. Par contre, tant et aussi longtemps qu'il y aura des programmes de logement pour encourager les Canadiens qui y sont admissibles, les personnes ayant des "besoins spéciaux" devraient avoir la priorité.

Les familles monoparentales, les célibataires en chômage et les handicapés physiques et mentaux sont manifestement parmi les plus nécessiteux. La première chose serait de faire en sorte que ces Canadiens soient admissibles à tous nos programmes actuels de logement. Deuxièmement, nous devons élaborer des habitations et des programmes de logement pour ces personnes, dans un milieu qui répond à leurs besoins.

2. UN MOYEN PLUS EFFICACE DE FAIRE RESPECTER LES NORMES MINIMUMS DE LOGEMENT

Les conditions de logement illégales qui ont été observées par le Groupe de travail portent à croire qu'il devrait y avoir une façon plus efficace d'appliquer les normes de logement.

L'an dernier, le gouvernement a modifié la Loi sur les infractions provinciales de manière à permettre aux municipalités d'émettre des contraventions aux termes des arrêtés sur l'entretien et l'occupation. Au lieu de longues instances judiciaires, les inspecteurs municipaux seraient habilités à donner une contravention sur-le-champ, à exiger qu'une amende soit payée par le propriétaire contrevenant et que les travaux de réfection soient effectués sans tarder. Somme toute, ce serait un système beaucoup plus efficace qui pourrait permettre d'obtenir des résultats plus rapides des quelques bailleurs qui tentent de tricher le système par de longs délais. Le Groupe de travail recommande que la Ville d'Ottawa se prévale de toute la portée de cette nouvelle loi provinciale.

3. ÉLABORATION DE SYSTÈMES DE SOUTIEN POUR BESOINS SPÉCIAUX

Les personnes qui ont des besoins spéciaux ne pourront pas être bien logées sans les systèmes de soutien qui s'imposent. Il s'agit ici d'un domaine complexe. Il faudrait surtout des compétences particulières, des installations et du matériel spéciaux mais, qui plus est, il faut des gens compatissants et une collectivité compatissante. Il existe déjà de nombreuses organisations qui procurent ce genre de soutien. La plupart d'entre elles ont besoin d'aide car elles ne peuvent s'occuper de toux ceux qui font partie de cette catégorie. Le nombre de familles monoparentales et de célibataires sans travail a grimpé à une allure vertigineuse depuis dix ans.

Une suggestion à propos serait la résurrection de la Fondation de bienfaisance de la Ville d'Ottawa. Cette fondation a été créée en 1927, mais elle est pratiquement défunte depuis quelques années. Elle pourrait accepter des logements ou des fonds légués par des personnes âgées et des dons des clubs philanthropiques locaux qui ont des liens de longue date avec certains quartiers ou certaines causes. Elle pourrait également acheter ou recevoir des maisons

occupées par des vieillards seuls, en leur permettant de demeurer dans leur foyer jusqu'à ce qu'ils déménagent dans un établissement de soins ou jusqu'à leur décès. Ainsi, des legs et des ventes périodiques à la valeur marchande assureraient l'autosuffisance de la Fondation.

La Fondation pourrait en outre remplir un rôle de coordination dans l'élaboration de systèmes de soutien pour besoins spéciaux dans la région d'Ottawa-Carleton. De concert avec les sociétés sans but lucratif, elle pourrait aider les organismes actuels à parrainer de petits ensembles domiciliaires afin de satisfaire les besoins spéciaux de manière intégrée avec la collectivité.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

DEMANDE AUX GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAL DE RÉEXAMINER SES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ ACTUELS POUR LES LOGEMENTS PUBLICS AU BÉNÉFICE DU GROUPE DES BESOINS SPÉCIAUX ET DE CONSIDÉRER DES PROGRAMMES VISANT À AIDER CES PERSONNES.

APPLIQUE STRICTEMENT LES ARRÊTÉS SUR L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION, ET SE PRÉVALE DES DISPOSITIONS PLUS SOUPLES DE LA LOI PROVINCIALE

COLLABORE AVEC LES GROUPES COMMUNAUTAIRES POUR REDONNER VIE À LA FONDATION DE BIENFAISANCE DE LA VILLE D'OTTAWA, AFIN D'ÉLABORER PLUS DE SYSTÈMES DE SOUTIEN POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIAUX.

Le quatrième groupe de mesures comporte deux possibilités distinctes:

AMÉLIORER LES MÉCANISMES INSTITUTIONNELS ET DE GESTION

- o Simplifier et étayer la politique du logement de la Ville.
- o Instituer une méthode d'exploitation plus efficace pour la gestion du stock de logements publics.

RÉTROSPECTIVE

IL EXISTE DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT GOUVERNEMENTALES DANS LA RÉGION

À l'heure actuelle, les fonctions rattachées au logement sont réparties entre les divers services administratifs de la municipalité. Plusieurs d'entre elles sont remplies par le Service du développement communautaire, certaines par le Service de l'environnement et d'autres par la Société de logement à but non lucratif de la Ville d'Ottawa. D'autres fonctions relèvent de la compétence de la Commission régionale de logement d'Ottawa-Carleton et de la Société de logement de l'Ontario.

Il est donc très difficile pour la Ville de mettre au point et d'appliquer des stratégies cohérentes en matière de logement. Il ne fait pas de doute que l'équipe chargée d'une étude municipale du logement fait un excellent travail, mais quelque peu dans le vide.

Il y a trois grandes sociétés de logement dans la ville:

HABITATION URBAINE fonctionne comme un Service de la Ville d'Ottawa, mais sur le plan juridique, il s'agit d'une entité distincte, de la "société de logement à but non lucratif". Le conseil d'administration de cette société est tout le Conseil municipal d'Ottawa. Le directeur du Logement et son personnel gèrent les opérations courantes de la Société. La principale fonction d'Habitation urbaine est d'acheter et de gérer des logements publics au moyen des programmes de financement de logement fédéraux et provinciaux. Habitation urbaine est propriétaire de 3059 unités d'habitation dont elle assure aussi l'exploitation.

La COMMISSION RÉGIONALE DE LOGEMENT D'OTTAWA-CARLETON (CRLOC) est un organisme provincial de l'Ontario mis sur pied pour administrer et coordonner les demandes de logement en attente pour Habitation urbaine et les unités de la Société de logement de l'Ontario dont elle assure la gestion. Cette "autorité" provinciale est représentée par des membres de la collectivité nommés par la Province sur l'avis des intéressés aux niveaux fédéral, provincial et local.

La SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO (SLO) est une société représentée dans toute la province, qui est propriétaire d'une large part des logements sociaux de la province. Dans la région d'Ottawa-Carleton, la SLO est propriétaire de 8618 unités, mais n'en assure pas la gestion.

La MUNICIPALITÉ REGIONALE D'OTTAWA-CARLETON (MROC) est une gouvernement régional créé par la Province, qui regroupe toutes les municipalités de la région d'Ottawa-Carleton. Elle est responsable d'une gamme de services de nature régionale, tels que l'hygiène publique, les artères principales, etc. La Municipalité régionale ne possède pas de logements publics et n'accorde pas actuellement de subventions pour le logement public.

LE CADRE GLOBAL DE GESTION EST TROP COMPLEXE, DONC INEFFICACE

La multiplicité des objectifs, politiques, contraintes et procédures produit une exploitation très complexe et inefficace. Il est n'est pas facile de décider qui aura une unité subventionnée dans un milieu politique, autant pour le personnel que pour les représentants élus. L'élaboration de solutions de rechange orientées sur la rentabilité et le réinvestissement, à la manière du secteur privé, est limitée par une structure purement gouvernementale. Les formalités, les systèmes et les procédures sont forcément lents et fastidieux, donc coûteux. Les citoyens veulent obtenir un logement subventionné sont fréquemment confus face au système actuel. Les pressions qui sont exercées pour gérer la demande avec moins de ressources sont l'occasion de considérer des formalités et des méthodes de gestion plus efficaces. Nous pourrions trouver de nouveaux moyens d'allier les responsabilités publiques à l'accès à toutes les initiatives, procédures et techniques des secteurs public et privé.

Le domaine du logement s'apparente à une entreprise, une entreprise d'envergure et complexe. Trois niveaux gouvernementaux sont en cause. Il existe des intérêts communautaires et des intérêts individuels variés. Il existe des aspects politiques et opérationnels. Pour assurer un niveau raisonnable d'efficacité, il faut des politiques et des normes bien définies, ainsi qu'une direction qui ne craint pas de prendre des décisions en matière d'exploitation.

Dans un système idéal, toutes les politiques du logement seraient orientées sur le plan politique, il y aurait un seul Service pour élaborer et planifier ces politiques, dirigé par un Commissaire chargé de coordonner l'ensemble des politiques en matière d'urbanisme, la planification stratégique et la mise en oeuvre. Le Service coordonnerait toutes les politiques de logement au sein de la Ville, et administrerait les programmes et les politiques d'établissement des projets. Toutes les politiques devraient être approuvées en définitive par l'élément politique et un seul Commissaire en contrôlerait l'exécution et la coordination pour le compte du Conseil municipal. Les opérations courantes relatives aux ensembles domiciliaires devraient être gérées à la manière d'une entreprise, dans le cadre de politiques prescrites par les "actionnaires"; un directeur gérant relèverait d'un conseil d'administration public/privé qui, lui, aurait à répondre devant les "actionnaires".

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE QUE LA VILLE D'OTTAWA:

CRÉE UN SERVICE UNIQUEMENT CHARGÉ DU LOGEMENT, POUR ÉLABORER, COORDONNER ET METTRE EN OEUVRE TOUTES LES POLITIQUES DE LOGEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE.

ÉTABLISSE UNE SEULE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF POUR LA RÉGION, COMPORTANT UN CONSEIL D'ADMINISTRATION PUBLIC/PRIVÉ QUI SERAIT CHARGÉ D'EXPLOITER ET DE GÉRER TOUTES LES UNITÉS D'HABITATION PUBLIQUES DANS LA RÉGION D'OTTAWA-CARLETON.

SOMMAIRE

LE GROUPE DE TRAVAIL SUR LE LOGEMENT:

PRÉSENTE UN CONCEPT VISANT À ASSURER UNE OFFRE SUFFISANTE DE LOGEMENTS PUBLICS NON SUBVENTIONNÉS

DES RECOMMANDATIONS VISANT À ACCROÎTRE L'OFFRE D'UNITÉS DE LOGEMENT QUI POURRONT ÊTRE LOUÉES ET ACHETÉES À PRIX ABORDABLE

DES RECOMMANDATIONS VISANT À RÉSERVER DES DENIERS PUBLICS À PARTIR DES SUBVENTIONS POUR CEUX QUI ÉPROUVENT DE GRAVES PROBLÈMES ET CEUX QUI ONT DES BESOINS SPÉCIAUX.

DES RECOMMANDATIONS VISANT À AMÉLIORER LES MÉCANISMES INSTITUTIONNELS ET DE GESTION QUI ONT UNE INCIDENCE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT.

LE GROUPE DE TRAVAIL RECOMMANDE UN PLAN D'ACTION POUR EXPRESSÉMENT:

1. Acheter des unités locatives sur le marché privé afin de venir en aide aux personnes figurant sur la liste d'attente, par un programme de logement sans but lucratif non subventionné.

2. Acheter d'autres unités locatives existantes pour venir en aide aux personnes figurant sur la liste d'attente, par le réinvestissement interne des éléments d'actif actuels.

3. Construire des habitations qui se vendront, à prix raisonnable, dans le but d'accroître l'offre de logements à prix abordable, de libérer des unités locatives et de créer des emplois.

4. Construire 1500 unités locatives sur le marché privé.

5. Réserver des deniers publics à partir des subventions pour construire des ensembles domiciliaires destinés aux groupes qui ont de graves problèmes ou des besoins spéciaux.

6. Créer un Service distinct chargé du logement.

7. Créer une seule société régionale de logement sans but lucratif pour gérer les unités de logement de la région d'Ottawa-Carleton.

8. Réinstituer la Fondation de bienfaisance de la Ville d'Ottawa afin d'établir des systèmes de soutien à l'intention des personnes ayant des besoins spéciaux.

LE GROUPE DE TRAVAIL SUR LE LOGEMENT

RECOMMANDE RESPECTUEUSEMENT QUE LA VILLE D'OTTAWA:

1. Souscrive au principe d'utiliser sa cote de solvabilité et les capitaux propres de la Ville pour acheter des bâtiments existants pour satisfaire aux besoins en matière de logement social.

2. Demande aux gouvernements fédéral et provincial de réserver la totalité de leurs subventions de logement pour aider les plus nécessiteux.

3. Demande aux gouvernements fédéral et provincial de faire tous les deux une distinction entre les programmes destinés à aider les nécessiteux et les programmes de logement visant à créer des emplois.

4. Demande aux gouvernements fédéral et provincial de donner la priorité aux logements existants pour leurs programmes de logement public.

5. Demande aux gouvernements fédéral et provincial de mettre des obligations hypothécaires cautionnées par eux à la disposition des sociétés de logement sans but lucratif, à leur juste valeur.

6. Et d'encourager l'achat d'une maison à prix modique par des premiers acheteurs, dans le but d'accroître l'offre de logements à prix abordable, de libérer des unités locatives et de créer des emplois.

7. Encourage le secteur privé des placements à vendre des obligations hypothécaires privées comme autre source de financement hypothécaire.

8. Simplifie ses formalités de zonage et de délivrance des permis de construction, ce qui aiderait à réduire les coûts et les délais, et assure une approbation rapide des ensembles domiciliaires disponibles à prix abordable.

9. Annonce qu'elle est disposée à approuver rapidement les utilisations résidentielles sur des terrains vagues sous-utilisés a vocation industrielle, commerciale et institutionnelle.

10. Que le gouvernement provincial modifie la Loi afin que soit autorisée la construction de copropriétés sur des terrains loués à bail.

11. Demande aux gouvernements fédéral et provincial appuient un programme de production de logements locatifs. Ottawa aura besoin de 1500 unités en 1986.

12. Demande que le gouvernement provincial modifie la Loi sur la location immobilière afin de créer un nouveau cadre législatif pour régir les relations entre bailleurs et locataires.

13 Demande à la Province de créer un nouveau système pour des registres de location localisés au sein des quartiers.

14. Rationalise ses critères d'admissibilité au portefeuille actuel de logements publics, pour faire en sorte que toutes les unités soient louées soit au plein prix du marché, soit en fonction du revenu du locataire.

15. Adopte des méthodes propres à diminuer les frais d'exploitation de son portefeuille actuel de logements publics.

16. Demande l'approbation du gouvernement fédéral pour accroître son portefeuille de logement par réinvestissement interne.

17. Collabore avec la Région d'Ottawa-Carleton pour inciter les paroisses et d'autres groupes de bénévoles à remplir le rôle d'agent principal pour un plus grand programme de Logements partagés, la conversion des logements et un aménagement intercalaire approprié dans des quartiers établis.

18. Applique strictement ses arrêtés sur l'entretien et l'occupation, et se prévale des dispositions assouplies de la loi provinciale pour donner des contraventions sur-le-champ et des amendes, au besoin.

19. Demande au gouvernement fédéral de faire en sorte que toutes les unités locatives construites avant 1979 soient admissibles à une subvention de remise en état (PAREL).

20. Demande que les gouvernements fédéral et provincial réexaminent leurs critères d'admissibilité, au bénéfice du groupe des besoins spéciaux, et songent a établir un programme conçu pour aider ces personnes.

21. Collabore avec les groupes communautaires pour réinstituer la Fondation de bienfaisance de la Ville d'Ottawa afin de développer davantage les systèmes de soutien destinés aux personnes ayant des besoins spéciaux.

22. Mette sur pied un Service de logement chargé d'élaborer, de coordonner et de mettre en oeuvre toutes les politiques de logement et d'aménagement de la ville.

23. Établisse une seule société de logement sans but lucratif pour toute la région, comportant un conseil d'administration composé de représentants des secteurs public et privé, qui serait chargée de l'exploitation et de la gestion de toutes les unités de logement publiques de la région d'Ottawa-Carleton.